

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Tegeludden 11

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättsens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättsens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Tegeludden 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Tegeludden 11 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet är byggd 1962, värdeår 2010.

Fastighetsfördelning

Bostadsrätter	138	10 891
Lokaler	2	1 102
Förråd	22	112
Garageplatser	77	1 925
Parkeringar	19	
MC-plats	1	

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med namn.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsavgift. 2024 var avgiften 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Fastum AB.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Fortsatt ökade kostnader för drift och underhåll av fastigheten medförde att årsavgiften höjdes med 7% från 2024-04-01 för att förstärka föreningens ekonomi.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- Avtal tecknat med JC miljöstäd AB avseende snöröjning.
- OVK besiktning av lokaler och gemensamma utrymmen.
- OVK besiktning av lägenheter.
- Golvvård av linoleumgolv i vissa passager & marmor i entréer.
- Översyn av värmepumpar för radhusen.
- Införande av nya betal-p-platser för vanliga cyklar samt lådcyklar och elmopeder.
- Åtgärder gällande vattenavrinning från del av radhusterrasser.

Planerade underhåll under 2025

- | | |
|-----------|--|
| Fastighet | - Fortsatta åtgärder gällande vattenavrinning från radhusterrasser. |
| | - Stamspolning av samtliga lägenheter och huvudledningar. |
| Garage | - Ytterligare optimering av befintliga parkeringsplatser för cyklar. |

Övriga väsentliga händelser

- Nytt avtal för teknisk förvaltning tecknat med Sveriges Fastighetsförvaltning AB avseende 2025.
- Nytt serviceavtal för hissarna tecknat med Motum Stockholm AB avseende 2025.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls **2024-05-27**
Vid stämma deltog 36 röstberättigade.

Styrelsen har under perioden fram till stämman **2024-05-27** haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Karolin Guldevall	Ordförande
Peter Ahlstedt	Vice ordförande
Bo Lundgren	Kassör
Lovisa Strauss	Informationsansvarig
Katarina Linde	Informationsansvarig
Dennis Ersöz	Sekreterare
Lars Asp	Ledamot
Patrik Brage	Suppleant
Agneta Lundin	Suppleant
Anders Roslund	Suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma **2024-05-27** haft följande sammansättning:

Karolin Guldevall	Ordförande
Peter Ahlstedt	Ledamot
Bo Lundgren	Kassör
Lovisa Strauss	Informationsansvarig
Katarina Linde	Informationsansvarig
Dennis Ersöz	Sekreterare
Patrik Brage	Ledamot
Christopher Englinde	Suppleant
Daniel Sundström	Suppleant
Anders Roslund	Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden (varav ett konstituerande).

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Lena Zozulyak
Kungsbron borevision AB

Valberedning

Johan Mjöberg
Agneta Lundin

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodisk underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes den 2024-09-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Kvalité

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka kan påvisa en historisk bra kvalité i vår förening eller hos referenser.

Miljö

Föreningen har som ambition att anlita leverantörer som tar ett miljömässigt ansvar.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 207 (217) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (2023).
Under året har 18 (8) överlåtelser skett.

Nyckeltal- Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning i tkr	13 834	12 825	10 664	11 386	11 296
Resultat efter finansiella poster i tkr	-2 138	-2 607	-9 365	-6 718	-1 679
Soliditet (%)	75	75	75	76	76
Årsavgifter/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	745	685	615	615	615
Totala intäkter kr/kvm	986	925	889	927	932
Sparande kr/kvm	265	190	174	268	352
Skuldsättning kr/kvm	11 829	11 864	13 920	13 456	13 467
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	15 239	15 284	15 328	15 177	15 198
Energikostnad kr/kvm	129	131	152	163	97
Driftskostnad kr/kvm	419	424	525	485	385
Räntekänslighet (%)	20	22	25	25	25
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59	58	63	59	59

Den totala ytan är 14 030 kvm. Boytan är 10 891 kvm och övrig yta är 3 139 kvm.
Från och med 2023 inkluderar den totala ytan även förrådsyta och garageyta.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan, samt att kunna följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening under åren.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Totala intäkter kr/kvm

Föreningens totala intäkter (årsavgifter och hyresintäkter mm) för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter.

Sparande kr/kvm

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år. Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Driftskostnad kr/kvm

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Räntekänslighet (%)

En procent av föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Resultatet anger vilken avgiftshöjning som kan behövas om räntan stiger med en procent på totalt räntebärande skulder, för att bibehålla samma sparande för framtida underhåll och investeringar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Årets resultat	-2 138 422
+ Planerat underhåll	913 706
+ Avskrivningar	4 947 310
Årets sparande	3 722 594

Årets sparande per kvm total yta 265

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	553 380 000	1 025 000	0	-35 085 832	-2 606 719	516 712 449
Disposition av föregående års resultat:			829 056	-3 435 775	2 606 719	0
Årets resultat					-2 138 442	-2 138 442
Belopp vid årets utgång	553 380 000	1 025 000	829 056	-38 521 607	-2 138 442	514 574 007

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 521 607
årets förlust	-2 138 442
	-40 660 049

behandlas så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	1 152 000
Nyttjas från fond för yttre underhåll	-913 706
i ny räkning överföres	-40 898 343
	-40 660 049

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av fastighetstaxeringsvärdet för byggnaden.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar en förlust på 2 138 442 kr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivning på byggnader. Som framgår av kassaflödesanalysen på sida 10 så är föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 2 501 483 kr. Nyckeltalet ”sparande per kvadratmeter” uppgår till 265 kr /kvm. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 834 250	12 825 797
Summa rörelseintäkter		13 834 250	12 825 797
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	3	-5 551 632	-4 611 489
Övriga externa kostnader	4	-827 723	-936 497
Personalkostnader	5	-377 943	-384 418
Avskrivningar	6	-4 947 310	-4 950 378
Summa rörelsekostnader		-11 704 608	-10 882 782
Rörelseresultat		2 129 642	1 943 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 229	6 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 284 313	-4 555 739
Summa finansiella poster		-4 268 084	-4 549 734
Resultat efter finansiella poster		-2 138 442	-2 606 719
Årets resultat		-2 138 442	-2 606 719

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

677 356 842

682 304 152

Summa materiella anläggningstillgångar

677 356 842

682 304 152

Summa anläggningstillgångar

677 356 842

682 304 152

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

9 667

14 808

Övriga fordringar

7

5 217 063

3 318 543

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

235 468

229 164

Summa kortfristiga fordringar

5 462 198

3 562 515

Summa omsättningstillgångar

5 462 198

3 562 515

SUMMA TILLGÅNGAR

682 819 040

685 866 667

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	554 405 000	554 405 000
Fond för yttre underhåll	829 056	0
Summa bundet eget kapital	555 234 056	554 405 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-38 521 607	-35 085 831
Årets resultat	-2 138 442	-2 606 719
Summa fritt eget kapital	-40 660 049	-37 692 550
Summa eget kapital	514 574 007	516 712 450

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	118 423 609	92 439 855
Summa långfristiga skulder		118 423 609	92 439 855

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	47 539 373	74 017 280
Förskott från kunder		43 946	44 946
Leverantörsskulder		397 322	409 009
Skatteskulder		27 335	193 882
Övriga skulder		32 692	74 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	1 780 756	1 974 354
Summa kortfristiga skulder		49 821 424	76 714 362

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

682 819 040

685 866 667

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 138 442	-2 606 719
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 947 310	4 950 378
Förändring skatteskuld/fordran	-166 547	-29 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 642 321	2 313 981

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	107 648	-13 389
Förändring av kortfristiga skulder	-248 486	47 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 501 483	2 347 829

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	153 410
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	153 410

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	0	125 000
Förändring av skulder till kreditinstitut	-494 153	-477 870
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-494 153	-352 870

Årets kassaflöde	2 007 330	2 148 369
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 209 073	1 060 706
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 216 403	3 209 075

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,86% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	8 118 123	7 461 836
Hyror	5 489 664	5 077 082
Övriga intäkter	226 463	55 828
Elprisstöd	0	231 051
	13 834 250	12 825 797

I årsavgiften ingår bredband och TV samt värme och vatten.

Not 3 Drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	888 171	798 556
Reparationer	720 711	437 196
Planerat underhåll	913 706	322 994
Fastighetsel	834 657	972 060
Uppvärmning	564 405	561 057
Vatten och avlopp	411 623	367 624
Avfallshantering	129 752	93 469
Försäkringskostnader	118 189	101 818
Kabel-TV och bredband	229 946	260 824
Hiss besiktning	15 743	14 608
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	686 940	681 282
Självrisker	4 000	0
Övriga driftkostnader	33 789	0
	5 551 632	4 611 488

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier och material	120 491	47 522
Administrationskostnader	74 338	77 099
Revisionsarvode extern revisor	26 892	23 559
Ekonomisk förvaltning	204 991	149 492
Teknisk förvaltning	387 714	625 568
Medlem/föreningsavg	8 860	8 860
Övriga förvaltningskostnader	4 437	0
Upprättande av underhållsplan	0	4 397
	827 723	936 497

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	300 000	300 000
Sociala avgifter	77 943	84 418
	377 943	384 418

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden byggnader	573 414 914	573 568 324
Inköp	0	-153 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	573 414 914	573 414 914
Ingående avskrivningar byggnader	-50 832 586	-45 882 208
Årets avskrivningar byggnader	-4 947 310	-4 950 378
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-55 779 896	-50 832 586
Ingående anskaffningsvärden mark	159 721 825	159 721 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	159 721 825	159 721 825
Utgående redovisat värde	677 356 843	682 304 153
Taxeringsvärden byggnader	384 000 000	384 000 000
Taxeringsvärden mark	424 200 000	424 200 000
	808 200 000	808 200 000
Bokfört värde byggnader	517 635 018	522 582 328
Bokfört värde mark	159 721 825	159 721 825
	677 356 843	682 304 153

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel på skattekonto	660	109 470
Avräkningskonto förvaltare	5 216 403	3 209 073
	5 217 063	3 318 543

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	235 468	229 164
	235 468	229 164

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 22263218	0,88	2025-02-14	17 258 945	17 472 670
SBAB 22263269	1,40	2025-08-15	30 000 000	30 000 000
SBAB 22263277	3,34	2029-01-19	43 250 000	43 250 000
SBAB 30512111	2,79	2028-11-09	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek HB 575808	2,64	2027-09-30	10 713 104	10 767 280
Stadshypotek HB 590976	3,46	2026-12-01	44 740 933	44 967 185
			165 962 982	166 457 135
Kortfristig del av långfristig skuld			47 539 373	74 017 280

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	293 272	323 875
Styrelsearvoden	300 000	323 367
Sociala avgifter	92 184	99 526
Förutbetalda avgifter och hyror	805 552	918 117
Övr uppl kostn och förutb int.	289 748	309 471
	1 780 756	1 974 356

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	297 500 000	297 500 000
	297 500 000	297 500 000

Stockholm

Karolin Guldevall
Ordförande

Peter Ahlstedt

Bo Lundgren

Lovisa Strauss

Katarina Linde

Dennis Ersöz

Patrik Brage

Min revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron borevision AB

Lena Zozulyak
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Tegeludden_11.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 19:07:46

Dokumentet är undertecknat av:

	BO LUNDGREN (19470212XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 15:30:15
	Patrik Brage (19900319XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-03 14:00:54
	Jonas Peter Ahlstedt (19700508XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 13:51:01
	DENNIS ERSÖZ (19680220XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 14:25:51
	Katarina Linde (19670807XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-04 12:37:59
	LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor	2025-05-05 19:07:45
	KAROLIN ULLA ELISABET GULDEVALL (19811101XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-02 11:16:37
	Lovisa Strauss (19760129XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-05 11:57:29



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Tegeludden_11.pdf (640385 byte)

CD5B34C47707EB8056F14EDD9DCBA06ABEDCA54EAE890B8D207E8311E0CBE893F6329FBBC3194F6DE395
49F87F0C3DDDA23F8760F233C630BD2A807ED561C788

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegeludden 11, org.nr. 769617-1367

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegeludden 11 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelludden 11 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 19:06:55

Dokumentet är undertecknat av:



LENA ZOZULYAK (19700628XXXX) Revisor

2025-05-05 19:06:55



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (126265 byte)

1A7D14DEDFE39003E2BFB0BF86148B0121122E0DBA5D45A2E5FA006053B0DC255222053B0A7A6D24FBBA
B53957549247B67A6E1CB1C824385E1D46D658A111FE

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support